

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Otto (GRÜNE)**

vom 02. April 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. April 2020)

zum Thema:

Wann ist die Asbestsanierung des Neuen Kreuzberger Zentrums abgeschlossen?

und **Antwort** vom 23. April 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Apr. 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 23095
vom 02.04.2020

über Wann ist die Asbestsanierung des Neuen Kreuzberger Zentrums abgeschlossen?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag AG um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von der Gewobag AG in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Trifft es zu, dass sich mit dem Kauf vom April 2017 die gesamte Anlage Neues Kreuzberger Zentrum (NKZ) am Kottbusser Tor im Eigentum der GEWOBAG befindet? Wie viele Wohnungen und wie viele Gewerbeeinheiten umfasst das NKZ?

Antwort zu 1:

Das Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ) wurde zum 01.08.2017 durch die Gewobag AG übernommen. In dem Komplex befinden sich 295 Wohnungen, 84 Gewerbeeinheiten und ein Parkhaus, welches generalvermietet ist. Das Gebäude Reichenberger Straße 176 befindet sich nicht im Eigentum der Gewobag AG.

Frage 2:

Seit wann ist dem Senat bekannt, dass in der Wohnanlage in erheblichem Maße asbesthaltige Bauprodukte verbaut worden sind? Was hat der Senat seit dem Asbestverbot in Deutschland 1993 unternommen, das NKZ von Asbestbauteilen zu befreien? Was hat der Senat seit 2016 unternommen, das NKZ von Asbestbauteilen zu befreien?

Antwort zu 2:

Bis zum Nutzen- und Lastenwechsel des Neuen Kreuzberger Zentrums durch die Gewobag AG im Jahre 2017 hatte der Senat keinen direkten Einfluss auf das operative Geschäft der damaligen bestandshaltenden Gesellschaft und somit auch keine Informationen über die Sanierungsplanungen zur Asbestbeseitigung.

Der Senat achtet darauf, dass die Gewobag AG als neuer Eigentümer gemäß ihrer unternehmensinternen Strategie zum Umgang mit gemeldeten Asbestgefährdungen in vermieteten Wohnungen und Gewerbeeinrichtungen im Verdachtsfall unverzüglich ein Fachunternehmen mit Beprobungen beauftragt und entsprechende Sanierungsarbeiten einleitet.

Entsprechend der Strategie aller städtischen Wohnungsunternehmen zur Sanierung asbestbelasteter Wohnungen darf die Gewobag AG unsanierte Wohnungen im Zuge der Neuvermietung nicht unsaniert weitervermieten. Es gehört jedoch zur Instandsetzungsstrategie der Gewobag AG, dass bei einem Mieterwechsel eine umfassende Asbestsanierung vor der Wiedervermietung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten durchgeführt wird. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Ankauf des NKZ hat der Senat darauf geachtet, dass in der Ankaufkalkulation für diese Arbeiten über den Kalkulationszeitraum verteilt Instandsetzungs- und Sanierungskosten berücksichtigt wurden.

Frage 3:

In wie vielen Wohnungen und wie vielen Gewerbeeinheiten der Wohnanlage NKZ wurden jeweils asbesthaltige Bauprodukte verbaut? Welche asbesthaltigen Bauteile sind aktuell noch in den Gebäuden vorhanden?

Antwort zu 3:

In allen Wohnungen sind grundsätzlich asbesthaltige Bauteile vorhanden (Flexplatten, Fliesenkleber, Blindfenster-Sandwich-Elemente). Bei den Gewerbeeinheiten konnte das noch nicht vollständig ermittelt werden. Es wurden Beprobungen sowohl mit positiven als auch mit negativen Ergebnissen durchgeführt.

Weiterhin sind asbesthaltige Beläge in den Fluren und Treppenhäusern vorhanden. Darüber hinaus gibt es im gesamten Kellerbereich Rohrleitungen, die mit Asbest belastet sind.

Frage 4:

Wie ist der Asbestsanierungsfahrplan der GEWOBAG für den erworbenen Bestand? Bis zu welchem Zeitpunkt will die GEWOBAG eine vollständige Asbestsanierung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten erreicht haben? Wie beurteilt der Senat den Sanierungsfahrplan der GEWOBAG?

Antwort zu 4:

Neben der Schadstoffbelastung befasst sich die Gewobag AG mit weiteren Instandsetzungsbedarfen im Neuen Kreuzberger Zentrum, die in den letzten zwei Jahren ermittelt wurden. In den vorgelagerten Gewerbeeinheiten sind Dachinstandsetzungen, Fassaden- und Fenstersanierungen vorrangig.

Der 1. Bauabschnitt soll ab Frühsommer 2020 begonnen und bis Ende 2021 beendet werden. Am Wohnblock sind die Instandsetzung der rückseitigen Fassade, die Betoninstandsetzung der Laubengänge und die Reparatur der Fenster, wo erforderlich auch deren Austausch, vorgesehen. Weiterhin werden die Müllabwurfanlagen instandgesetzt. In

den Treppenhäusern bzw. Fluren sowie im Keller wird die Schadstoffbeseitigung durchgeführt. Kellerverteilungen und die dort befindliche Haustechnik werden erneuert. In zwei weiteren Bauabschnitten werden anschließend Arbeiten an den vorgelagerten Gewerberiegeln ausgeführt. Neben der Schadstoffsanierung ist der Austausch der Fassadenelemente im EG und 1. OG, die Betonsanierung und die Sanierung der Flachdachflächen geplant. Des Weiteren ist vorgesehen, die Fenster instand zu setzen bzw. auszutauschen sowie eine Strangsanierung vorzunehmen. Die Baudurchführung für den zweiten Sanierungsabschnitt ist für den Zeitraum von Ende 2020 bis Anfang 2023 vorgesehen.

Eine Aussage zur vollständigen Beendigung der Schadstoffsanierung kann nicht abgegeben werden, da die Schadstoffsanierungen in den Wohnungen und Gewerbeobjekten des NKZ erst bei Mieterwechseln stattfinden.

Frage 5:

Wo kann der Sanierungsfahrplan durch MieterInnen der Gewobag eingesehen werden?

Antwort zu 5:

Die Mieterinnen und Mieter werden über die Arbeiten im 1. Bauabschnitt in Form einer Instandsetzungsankündigung bis zum 30.04.2020 informiert. Aufgrund der Corona-Pandemie musste eine für den 23.03.2020 geplante Mieterversammlung abgesagt werden. Die Informationen erfolgen nunmehr schriftlich und nach vorheriger Information des Mieterbeirats NKZ.

Wohnungen werden, wie in den übrigen Beständen der Gewobag AG auch, im Rahmen von Mieterwechseln asbestsaniert, ebenso das Gewerbe. Stellen die Mieterinnen und Mieter im laufenden Mietverhältnis einen Mangel fest, melden sie sich bei dem Reparaturmanagement der Gewobag AG. Durch das Sanierungsunternehmen wird eine Erstsicherung in den Räumen vorgenommen. Sind weitere Arbeiten notwendig, wird seitens der Gewobag AG eine Umsetzwohnung/ Gewerbeeinheit angeboten und die Schadstoffsanierung durchgeführt.

Frage 6:

Welche Kosten schätzt die GEWOBAG für die vollständige Umsetzung der Asbestsanierung? (Bitte nach Wohnungen und Gewerbeeinheiten getrennt angeben.)

Antwort zu 6:

Die Kosten pro Wohnung liegen auskunftsgemäß bei durchschnittlich 7.500 EUR für die Schadstoffsanierung. Dazu kommen die Folgearbeiten (Fußbodenbeläge, Badsanierung), die bei ca. 10 TEUR liegen.

Bei den bisher sanierten Gewerben lagen die Kosten bei ca. 16 TEUR. Diese Summe kann jedoch nicht als Durchschnittswert für die Sanierung herangezogen werden, da die Gewerbeeinheiten des NKZ unterschiedliche Flächengrößen haben und die Bauteile in den einzelnen Räumen unterschiedlich belastet sind.

Frage 7:

Wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten wurden bereits durch die GEWOBAG asbestsaniert?

Antwort zu 7:

Seit Übernahme des NKZ durch die Gewobag AG wurden 34 Wohnungen (davon acht Bestandsmieter) und drei Gewerbeeinheiten asbestsaniert.

Frage 8:

Welche Asbestsaniierungsmaßnahmen wurden bereits vor dem Verkauf durch den damaligen Eigentümer, die Eigentümergesellschaft NKZ KG, durchgeführt?

Antwort zu 8:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 9:

Wie viele Gewerbeeinheiten im NKZ stehen zur Zeit leer?

Antwort zu 9:

Es stehen zurzeit vier Gewerbeeinheiten im NKZ leer. Eines dieser Objekte wird von einem Gewerbemieter zur Zwischennutzung nach einem Versicherungsschaden in seinen angemieteten Gewerberäumen genutzt.

Frage 10:

Wie viele Gewerbeeinheiten im NKZ stehen aufgrund von Asbestbelastung leer?

Antwort zu 10:

In den vier leerstehenden Gewerbeeinheiten wird vor der Wiedervermietung eine Schadstoffsanierung durchgeführt.

Frage 11:

Welche Maßnahmen ergreift die Gewobag, um den Leerstand von Gewerbeeinheiten zu beseitigen und bis wann soll der Leerstand behoben werden?

Antwort zu 11:

Bei diesen vier Gewerbeeinheiten sind neben der Schadstoffsanierung weitere umfangreiche Instandsetzungen an der Gebäudehülle erforderlich. Bis zum 30.06.2021 soll die Sanierung abgeschlossen werden und die Einheiten zur Wiedervermietung angeboten werden.

Frage 12:

Ist die Gewobag mit dem Mieterat des NKZ im Gespräch, um Lösungen für die Sanierung und die Vermietung der Gewerberäume zu finden?

Antwort zu 12:

Die Gewobag AG ist mit dem Mietererrat im regelmäßigen Austausch um geeignete Mieterinnen und Mieter für die Nutzung der Objekte zu finden. Der konkrete Sanierungsaufwand zu den einzelnen Objekten ist hierbei nicht maßgeblicher Gesprächsinhalt mit dem Mieterbeirat. Themen zum Ausbau der einzelnen Gewerbeobjekte werden direkt mit den Mietinteressenten besprochen.

Frage 13:

In welcher Form und zu welchem Zeitpunkt wurden die MieterInnen des NKZ über die Asbestbelastung und den Sanierungstermin der jeweiligen Mieteinheit unterrichtet?

Antwort zu 13:

Im Dezember 2017 hat die Gewobag AG in einem Mieteranschreiben über den Schadstoff Asbest informiert. Neben allgemeinen Hinweisen zum Asbest wurde auch informiert, an wen sich Mieterinnen und Mieter bei Beschädigungen an Fußböden und Fußbodenbelägen wenden müssen. Konkrete Sanierungstermine werden individuell mit den betroffenen Mieterinnen und Mieter abgestimmt.

Frage 14:

Ab welchem Termin können sich die MieterInnen des NKZ an die Asbestberatungsstelle des Senats wenden? Wo befindet sich diese Asbestberatungsstelle?

Antwort zu 14:

Derzeit wird ein Vergabeverfahren zur Untersuchung der Machbarkeit eines öffentlich einsehbares Asbestregisters durch SenSW vorbereitet. Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie durch externe Experten wird durch einen geeigneten Kreis von Behördenexperten begleitet werden. Unter der URL <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/asbest/index.shtml> wurde mit verschiedenen Fachverwaltungen ein Informationsportal zum Thema „Asbest“ aufgebaut. Dies dient zur allgemeinen Aufklärung und zeigt Ansprechpartner für verschiedene Fragestellungen rund um das Thema Asbest. Parallel beschäftigt sich eine Arbeitsgruppe unter der Leitung der Obersten Bauaufsicht bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit dem Aufbau einer Asbest-Hotline in Zusammenarbeit mit dem Dienstleister ITDZ Berlin. Hier soll für Bürgerinnen und Bürger ein erster Ansprechpartner anhand standardisierter Auskunftserteilung und Vermittlung zur weitergehenden Fachberatung eingerichtet werden.

Berlin, den 23.04.2020

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen